

# Vivienda privada de ciudad

## Private Housing in the City

Alfredo Rodríguez<sup>(1)</sup>, Ana Sugranyes<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Secretario Ejecutivo –Sur Corporación de Estudios Sociales y Educación, Chile. [rodriguezarranz@gmail.com](mailto:rodriguezarranz@gmail.com)

<sup>(2)</sup> Secretaria General Habitat International Coalition (HIC). [general.secretary@hic-net.org](mailto:general.secretary@hic-net.org)

Recibido 22 de noviembre de 2011, modificado 13 de febrero de 2012, aprobado 14 de febrero de 2012.

### Palabras claves

Viviendas sociales, subsidio habitacional, los con techo, guetos urbanos.

### Resumen

En Chile, en un período de unos veintiséis años (1980 a 2006) se construyeron más de quinientas mil viviendas sociales. Esta producción masiva, que redujo el déficit habitacional acumulado, fue el producto de un mecanismo de financiamiento público, el “subsidio habitacional”, que ha tenido amplia difusión en otros países de América Latina.

En este artículo se responde a la pregunta de cómo una política exitosa llegó a ser un fracaso en términos habitacionales y urbanos. Se señala que, después de más de treinta años, se reconoce que la política de vivienda social en Chile no era tal: era solo una política de financiamiento para la construcción de viviendas baratas. Política que resolvió el antiguo problema de *los sin techo* y que creó un nuevo problema el de *los con techo*. Para esto se revisa la historia del subsidio habitacional, los diferentes tipos de conjuntos de viviendas producidos, su localización, los problemas de convivencia que existen en dichos conjuntos.

### Key words

Social housing, housing subsidy, *los con techo*, urban ghettos.

### Abstract

During a period of some 26 years (1980 to 2006), more than five hundred thousand social housing units were built in Chile. This mass production effectively reduced the accumulated housing deficit and was the result of a housing finance mechanism – a state subsidy awarded directly to construction companies –, a model which has been widely replicated in other countries in Latin America.

This article responds to the question of how a successful policy came to be a failure in terms of housing and urban issues. After more than thirty years, it has become clear that social housing policy in Chile was not exactly so: it was merely a policy to finance the construction of cheaply-made housing units at a low-cost. The policy that resolved the former problem of those without housing (*los sin techo*) created the new problem of those with housing (*los con techo*). Due to this situation, we review the history of this housing subsidy, the different types of housing complexes that were produced, their location, and the problems around coexistence that have arisen in these complexes.

A mediados de julio de 2006, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (Minvu) anunció importantes cambios en las políticas habitacionales. Por primera vez, se reconoció explícitamente la mala calidad del *stock* de viviendas sociales construidas desde 1980. Además se propusieron medidas y programas para intentar resolver este problema, pero esa es otra historia.

La Ministra de Vivienda de la época, Patricia Poblete, declaró:

“No queremos que los próximos gobiernos tengan que deshacer lo que nosotros hicimos mal ahora en vivienda, del mismo modo como nosotros estamos recuperando barrios porque antes no se pensó en ellos.” [1].

Literalmente se comenzó a deshacer lo mal hecho: se inició la demolición de

viviendas en dos grandes conjuntos de viviendas sociales, uno de novecientas y otro de mil cuatrocientas viviendas. Fue un cambio significativo, porque hasta esa fecha, cuando se les comentaba a las autoridades del sector vivienda sobre las deficiencias que mostraban los conjuntos de viviendas sociales, la respuesta habitual tendía a minimizar las limitaciones, argumentado que las

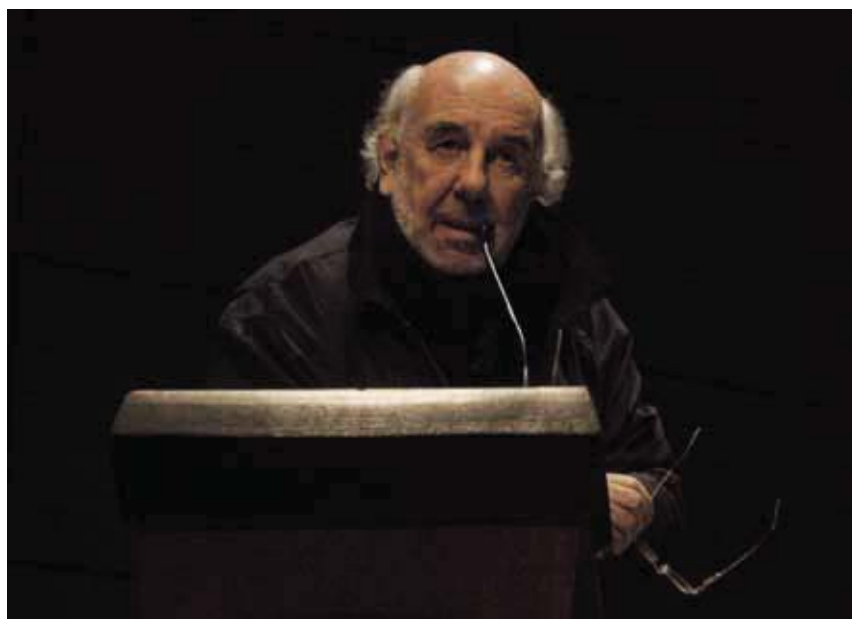
críticas no tomaban en cuenta los “miles de unidades construidas” y, desconocían, que “nuestra política habitacional es un ejemplo en América Latina”.

En parte, las autoridades tenían razón. En un período de unos veintiséis años (1980 a 2006) se construyeron muchas viviendas en el país: casi dos millones de unidades, de las cuales más de quinientas mil han sido viviendas sociales. Esta producción masiva, que redujo el déficit habitacional acumulado, fue el producto de un mecanismo de financiamiento público, del presupuesto del Estado, que subsidiaba la demanda y así garantizaba la oferta: el “subsidio habitacional”.

Este modelo de financiamiento se ha difundido en otros países de América Latina. Julián Salas señala que el modelo chileno “ha deslumbrado a no pocos países del continente americano. Ecuador impulsó un fugaz programa por el ‘Método A+B+C’... Guatemala, Colombia, Honduras, Venezuela publicitan acciones testimoniales y convulsivas de financiación de viviendas, miméticas con la alianza virtuosa que combina ahorro, subsidio y crédito” [2]. Diversos autores han escrito informes sobre el mecanismo del subsidio en Chile para diferentes organismos internacionales —Cepal [3], Banco Interamericano de Desarrollo [4,5], PNUD [6] — explicando su génesis y comparándolo con experiencias posteriores implementadas en otros países.

En lo que no tenían razón las autoridades era que, en estos y otros informes de expertos —tal como nos lo señaló en una entrevista un ex subsecretario de Vivienda del Ecuador—, “se citan cifras, estadísticas, se incluye alguna referencia marginal a efectos colaterales, pero nunca se muestran los productos materiales: las viviendas, los barrios degradados” [7].

Dado que, tradicionalmente, las políticas han sido concebidas para reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de las familias pobres, trasladándolas desde asentamientos precarios a conjuntos de viviendas sociales nuevas, es razonable que se pien-



Alfredo Rodríguez. Foto: Laura Camacho Salgado

se que el *stock* construido es parte de la solución al problema. Sin embargo, diversos estudios realizados desde mediados de los años noventa señalaban lo contrario: el *stock* construido no formaba parte de la solución, sino que era un nuevo problema. Tal como lo formulamos tiempo atrás: “Si hace veinte años atrás el problema de la vivienda era el de las familias sin techo, hoy, en Santiago, el problema de la vivienda es el de las familias con techo” [8].

Ahora, después de más de quince años de publicado el primer artículo crítico, “Análisis crítico de la política de vivienda en Chile” [9], se reconoce que la política de vivienda social en Chile no era tal: no era una política de vivienda, era sólo una política de financiamiento para la construcción de viviendas baratas. Política muy exitosa para las empresas constructoras en cuanto les permitió construir un gran número de viviendas, pero que ha terminado creando un nuevo problema de vivienda y urbano: guetos urbanos [10].

### ¿CÓMO UNA POLÍTICA HABITACIONAL EXITOSA LLEGA A SER UN FRACASO?: ALGO DE HISTORIA

El tema de los “con techo” se viene forjando desde finales de los años setenta. Durante la dictadura militar, bajo los

auspicios de un grupo de economistas conocidos en Chile como “Chicago Boys”, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creó el sistema enlazado de subsidio+ahorro+crédito, para asegurar la participación de las empresas constructoras.

La respuesta empresarial a esta iniciativa estatal fue rápida. Durante lo más profundo de la crisis económica del inicio de los años ochenta, los empresarios compraron grandes paños de terreno en lo que era entonces la periferia de Santiago. Con estas reservas, las empresas han definido la localización de la vivienda social. Ahora esos terrenos, con sus conjuntos de vivienda social, ya no son la periferia: son parte de la ciudad consolidada. El aumento del valor del suelo urbano, especialmente durante la década de los noventa, ha puesto el sistema en jaque. Para el mundo empresarial esas reservas de terrenos se han valorizado y ya no soportan inversiones bajas como las de la vivienda social, que actualmente se construyen lejos, fuera del Gran Santiago.

Desde 1985, el Estado chileno ha centrado su política de financiamiento habitacional en la disminución del déficit acumulado y lo ha logrado. La reducción del déficit se dio, particularmente durante los años noventa, con

tasas de construcción similar a la que conocieron los europeos después de la Segunda Guerra Mundial, a razón de la construcción anual de once viviendas por cada mil habitantes. Pero después de más de veinticinco años de lo mismo, el objetivo de reducir el déficit habitacional ya no es suficiente. El mayor déficit de calidad de vida se da ahora en los proyectos de vivienda social que el Estado ha financiado.

Uno de los mayores obstáculos que impide innovar y proponer alternativas es que el modelo de producción de viviendas sociales en Chile está aprisionado por un mercado cautivo, con actores plenamente satisfechos. Las bases de entendimiento entre el Estado que financia y unas pocas empresas que producen sin riesgo, han sido perfectas: el Minvu otorga subsidios y asigna las viviendas a quienes han postulado; las empresas construyen y, al final del año, el Estado les devuelve el 65 por ciento del IVA (Impuesto al Valor Agregado) de los costos de construcción. Pero el Estado no sólo protege a las empresas, sino también al mercado financiero, que ha aceptado financiar los créditos a los postulantes al subsidio. A los bancos que otorgan el crédito, el Minvu les financia los gastos de operación de cada préstamo, les subsidia los seguros sobre los préstamos y, además, asume la responsabilidad por el remate del bien inmueble en caso de insolvencia del deudor.

Durante todo este período para las empresas no hubo riesgo, ni tampoco hubo competencia: eran muy pocas las empresas especializadas en el rubro capaces de adjudicarse los cupos anuales de construcción de conjuntos de vivienda social por región. Tampoco hubo innovación: la tecnología de la vivienda social en Chile es la misma desde hace veinte o treinta años. En este mercado cautivo, las empresas que se

hacen cargo de la construcción de estas viviendas de bajo estándar no necesitaron mirar los aportes, ideas y ensayos que han desarrollado ONG, universidades y colegios gremiales. Tampoco el Ministerio ni los empresarios han necesitado abrir un debate sobre el costo social y urbano de esta producción masiva de viviendas sociales, que incluya los costos de localizar servicios y equipamiento en la periferia (no considerados en los proyectos de vivienda social) versus las ventajas que ofrecen las áreas ya consolidadas de la ciudad.

Tampoco hubo en estas materias una crítica desde la arquitectura<sup>1</sup>. No se debatieron los diseños de los conjuntos, y menos aún el de las viviendas. No hubo innovación en ellos, ni propuestas de crecimiento progresivo de la vivienda y de su entorno. La idea de mejoramiento no ha formado parte de la agenda de la vivienda social.

Para qué cambiar, entonces, si la producción masiva y sostenida de centenares de miles de viviendas en todas las regiones del país era evaluada de forma positiva en los distintos ámbitos políticos. Desde la transición democrática en 1990, la gestión de los ministros de vivienda ha sido alabada por los gobiernos y por la oposición. Ha generado votos para el gobierno, por lo menos hasta 1997, cuando surgieron las primeras señales de agotamiento del modelo. Tan sólo en el Parlamento se ha expresado algún cuestionamiento sobre la distribución de los recursos estatales y respecto de la protección a los bancos *versus* la desprotección de los beneficiarios.

Los pobladores han seguido esperando y recibiendo “la casa que les toca”. Son un personaje ausente en todas las decisiones del proceso exitoso de construcción de soluciones habitacionales para ellos y sus familias.

## EL RESULTADO INESPERADO: LOS CON TECHO

El resultado sorprendente de la enorme producción de viviendas sociales ha sido que gran parte de las familias que obtuvieron viviendas nuevas —con techo— siguen teniendo nuevos y graves problemas habitacionales. Problemas referidos tanto a las viviendas en su calidad de productos materiales, como a la calidad de vida en las nuevas agrupaciones de viviendas sociales. La solución dada al problema de los “sin techo” —la producción masiva de vivienda social— ha llevado a una situación de insatisfacción de sus beneficiarios respecto a la materialidad, diseño de las viviendas y su entorno. Particularmente respecto a las condiciones de convivencia familiar y social que en ellas se dan, y de su marginación de la ciudad. El *stock* construido hoy día no sólo es un problema habitacional sino también social.

A continuación presentaremos algunas características del “producto material” y “producto social” de las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago.

## PRODUCTO MATERIAL

Una parte del problema de los “con techo” corresponde al producto que se ha entregado como “vivienda”. Revisemos algunas de las características resultantes de nuestro estudio en Santiago<sup>2</sup>.

## TIPOS DE VIVIENDA

En Santiago, durante el período 1980 a 2002, el subsidio habitacional permitió la construcción de más de doscientas mil viviendas sociales de bajo estándar y con un diseño que nunca había sido pensado para ampliaciones o mejoramientos. La situación alcanza una nueva dimensión cuando se examina la

1 El Programa “Elemental” de la Universidad Católica de Chile ha sido la única excepción, con la construcción de las cien viviendas progresivas del proyecto Quinta Monroy en Iquique. Sobre este proyecto, véase [10].

2 En Santiago se construyeron. Son un total de 202.026 unidades financiadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Nuestro estudio consistió en: (a) un catastro georreferenciado de los 489 conjuntos de viviendas sociales construidos entre 1980 y 2001, con los datos de las memorias anuales del Minvu, rectificadas en terreno y en las Direcciones de Obras municipales correspondientes; (b) un análisis de los tipos de conjuntos, según tipo de construcción, según períodos y localización; y (c) una encuesta a 1.300 hogares.





**Plano 1.** Santiago. Localización de conjuntos de viviendas sociales construidos entre 1980 al 2002. Entre 1980 y 2002, se construyó en Santiago un total de 489 conjuntos de vivienda social Serviu, que ocupan una superficie de 2 mil 500 hectáreas.

En estos conjuntos hay 202.026 unidades de viviendas, donde residen unas 910.000 personas. La densidad bruta de estos conjuntos es de 364 personas por hectárea, frente a 80 personas por hectárea que tiene el promedio del resto de Santiago.

Fuente. Rodríguez & Sugranyes [8]

cantidad de gente que vive en ellas: casi una quinta parte de la población de la ciudad. El fenómeno de transición de los pobladores “sin techo” a los pobres “con techo” queda ilustrado por los siguientes datos:

- La mitad de estas viviendas sociales, de uno, dos o hasta tres pisos, ha sido construida en lotes individuales. Mal que bien, el lote facilita procesos de apropiación y ocupación de todos los espacios disponibles. El tamaño de estos lotes ha variado con los años: a principios de los ochenta, los militares erradicaron los “campamentos”, trasladando a los pobladores a viviendas básicas con lotes de entre 100 y 120 metros cuadrados; durante los años noventa, la presión por la producción masiva redujo el tamaño

de los lotes individuales a menos de 60 metros cuadrados.

- La otra mitad de las viviendas son departamentos en edificios o blocks, de mediana altura, de tres o cuatro pisos. Es un sistema de condominio o propiedad horizontal que sus habitantes no logran entender, ya que nadie se lo ha explicado previamente. La convivencia entre los habitantes en estas viviendas y edificios hacinados es difícil. Los espacios comunes, que son más bien espacios residuales entre los edificios, no facilitan el encuentro ni el recreo.

A pesar de las restricciones del diseño inicial y de la normativa vigente, las viviendas tienen todo tipo de ampliaciones informales. La gran mayoría de los beneficiarios “con techo” construye



**Figura 1.** Vivienda unifamiliar pareada, un piso. Fuente: Rodríguez & Sugranyes [8]



**Figura 2.** Vivienda multifamiliar dos pisos. Fuente: Rodríguez & Sugranyes [8]



**Figura 3.** Vivienda multifamiliar, 4 pisos. Fuente: Rodríguez & Sugranyes [8]



algo adicional, casi tan grande como la vivienda original. Los riesgos de terremoto, incendio o de multa municipal no frenan la necesidad urgente de más espacio. Estas ampliaciones son nuevas “callampas” que ocupan antejardines, pasajes y espacios comunes; o burbujas adosadas a las fachadas y apoyadas en palillos enclenques.

Los proyectos convocados por el Minvu y construidos en terrenos de las empresas licitadoras pueden llegar, en algunos casos, a tener más de dos mil

viviendas, con densidades superiores a 600 habitantes por hectárea. Todos los criterios de diseño de los conjuntos están supeditados al interés de las empresas constructoras y dan por resultado una repetición monótona de casas, de filas de casas y de espacios residuales. La distribución de edificios se da como en una “tierra de nadie”, como por obra de un tampón de tinta repetido sobre el plano y los edificios son como un pan de molde que se corta al llegar a la calle, sin fachada alguna. Ni el Minvu,



**Plano 2.** Santiago. Localización de grandes agrupaciones viviendas sociales construidas entre 1980 al 2001

Fuente. SUR Centro de Estudios Sociales y Educación [12]



**Figura 4.** Fotografía aérea, vista de varios conjuntos de viviendas sociales. Zona sur de Santiago. Fuente: Rodríguez & Sugranyes [8]

ni el arquitecto, ni el empresario, ni el constructor se han detenido a pensar el impacto de tales condiciones de hacinamiento en las personas, en la ciudad y, menos aún, en su costo social.

Las reservas de terreno, de algunos constructores, han llevado a la configuración de grandes manchas urbanas cubiertas de unidades habitacionales, aisladas las unas de las otras. En el trazo de estas manchas nunca han participado las instancias de urbanismo del Minvu; su función reguladora del uso del suelo no ha logrado traducirse en, por lo menos, un plan maestro de estas áreas. Alrededor de las grandes concentraciones de vivienda social, desordenadamente, algunos municipios y privados han construido un equipamiento social rudimentario, con escuelas, puestos de salud y servicios privados de transporte público. Hay servicios, pero su calidad es deficiente.

## AMPLIACIONES

Como las viviendas son de tamaño reducido, los residentes, en un 40%, invierten en ampliaciones de sus viviendas, con un promedio de 16,5 metros cuadrados, que corresponde prácticamente a la mitad de la superficie promedio entregada por vivienda. Hay más ampliaciones en las viviendas en lote individual que en propiedad horizontal.



Figura 5. Ampliaciones individuales en conjuntos de viviendas sociales. Fuente: Rodríguez & Sugranyes [8]

Este es un indicador importante de la capacidad individual —no comunitari— para el mejoramiento de las viviendas. Las ampliaciones invaden los espacios comunes y no logran expresarse de forma asociada en los espacios comunes y públicos. Esta expresión individual de mejorar lo propio en perjuicio del bien común obedece ante todo al hecho de que el producto —vivienda social— no está concebido para que las familias puedan adecuarlo a sus necesidades. Las restricciones del diseño inicial y de la normativa vigente no logran imponerse a las necesidades de las familias, y las viviendas crecen.

Las ampliaciones son de iniciativa individual, pero, también se presentan casos concertados, con acuerdos entre los vecinos que realizan construcciones prácticamente coordinadas en todos los pisos del edificio o en serie en viviendas adosadas. Algunos vecinos organizados buscan formalizar su intervención, pero no tienen la menor posibilidad de legalizarla. La ley de condominios vigente

en Chile exige que los vecinos de un conjunto asuman de su propia iniciativa la elaboración y aprobación de su reglamento de copropiedad para que este incluya todas las especificaciones de las posibles ampliaciones que los diseños de la vivienda y del conjunto nunca contemplaron. El empeño de estos vecinos es notable: existen escrituras ante notario donde formalizan su inversión coordinada, por lo menos con el propósito de no molestarse entre ellos y no poner demanda judicial en contra de uno de ellos.

En Santiago, en treinta años, sólo hay una experiencia de ampliaciones con apoyo institucional. Se trata del sector B del conjunto Los Quillayes en la comuna de La Florida, donde una ONG, la Municipalidad, una Facultad de Arquitectura, una instancia organizadora de la demanda habitacional, una empresa y altos subsidios estatales —que no fueron del Minvu— lograron ampliar quince departamentos<sup>3</sup>.

### VALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL POR LOS RESIDENTES

De la encuesta aplicada a residentes del stock de viviendas sociales, surge un dato determinante: el 64,5% de los residentes quiere “irse de la vivienda”. Los motivos que inciden en esta intención son de índole social. Prevalecen las razones de convivencia entre los vecinos, percepción de seguridad, delincuencia y drogas; así opina el 52,6 % de los residentes. Incide también la imagen que tiene el poblador de su propio conjunto habitacional, la “villa” o población; esto entre el 21,6 %. De ahí que los aspectos físicos de la estrechez de la vivienda (13,4 %), del aislamiento de la trama urbana y de la falta de servicios y parques (12,4 %) no sean tan importantes como los relacionados a la convivencia entre los vecinos.

Cruzando datos de la encuesta sobre la intención de movilidad y la satisfacción por el conjunto, se desprende que entre los residentes con ganas de irse

3 En la ampliación de estos quince departamentos participaron: la ONG Cordillera, que ha estado promoviendo organización comunitaria desde fines de los ochenta; el Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, que diseñó el proyecto con participación de los beneficiarios; la Municipalidad de La Florida, que realizó mejoramiento del entorno, pero que por conflictos políticos no intervino en las ampliaciones; la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, que realizó los estudios legales y financieros, eligió y supervisó a la empresa constructora; y la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo del Ministerio del Interior, que financió el proyecto.

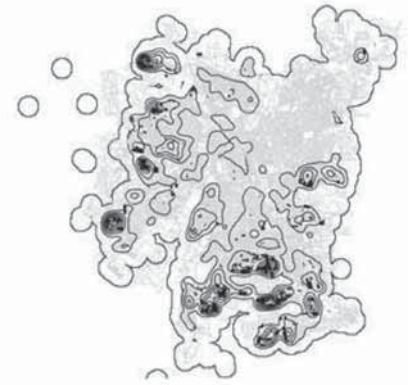


de la vivienda, el 90 % siente miedo y vergüenza de su barrio, mientras que los satisfechos sienten cariño por él. Estas apreciaciones, que son el reflejo de la estrecha relación entre los problemas de convivencia y de espacio físico, cuando se las distribuye por el tipo de vivienda muestran que hay mayor intención de salir de las viviendas en copropiedad que en lotes individuales (70 y 55 %, respectivamente). Es una tendencia que crece desde los indigentes a los no pobres (de 55 a 65 %); con mayor fuerza entre quienes accedieron a su vivienda en el período 1986 y 1990 (70 %), si se compara con los más recientes (de 1998 a 2000), donde “sólo” el 50 % quiere irse. Varios estudios realizados, sobre el nivel de satisfacción de los residentes en el *stock* de viviendas sociales, han insistido en el sentido de que el aprecio decrece con el pasar de los años de residencia: el desencanto de los propietarios, que soñaron en la casa propia, aparece entre los seis meses y los dos años de instalación en el conjunto [13, 14]. La intención de irse o no irse de la casa y la percepción de afecto o desafecto al conjunto demuestran la importancia de los sentimientos de la gente hacia el lugar y el entorno urbano.

Santiago, en términos comparativos con otras ciudades de América latina, tiene un contexto de violencia delictiva no muy grave, pero la percepción de violencia es proporcionalmente muy elevada. En términos de seguridad ciudadana no hay relación directa en-

tre violencia efectiva y su percepción. No obstante, para la convivencia en la ciudad, el hecho de que la población perciba inseguridad es tan grave como los delitos en sí. Conversando con pobladores en la gran mayoría de los conjuntos de vivienda social, en especial los situados en grandes concentraciones homogéneas de este tipo de solución habitacional, el primer tema reiterado de preocupación diaria es la violencia: “Vivir aquí es como estar en la cárcel”. “Los niños, los tenemos encerrados en la casa”. “Aquí somos humildes, pero buenos; los malos son los de allá”, apuntando hacia cualquier conjunto vecino. Otro indicador preocupante es que la gran mayoría de hechos de violencia reportados por la televisión se localiza entre los parajes de vivienda social.

Para comprobar estas situaciones, hemos cruzado la información georreferenciada de los conjuntos de vivienda social con otra sobre la localización de las denuncias de violencia en la ciudad. El resultado es que los lugares en que existen mayores denuncias de violencia intrafamiliar en Santiago coinciden exactamente con la geografía del *stock* analizado, mientras que los hechos de robo con violencia e intimidación muestran menores coincidencias. Esto confirma que el problema principal del *stock* de vivienda social es un asunto de convivencia. La convivencia en los conjuntos de vivienda social, con mayor evidencia en los edificios de viviendas en copropiedad, es una práctica diaria de violencia, exclusión e insegu-



**Plano 3.** Santiago, lugares de mayor densidad de denuncias de violencia intrafamiliar 2004, y localización conjuntos de viviendas sociales  
Fuente. Rodríguez & Sugranyes [8]

ridad. Siguiendo a Loïc Wacquant [15] —estigma, restricción, confinamiento espacial y encasillamiento institucional—, los conjuntos de vivienda social aparecen como guetos, con impacto específico en las mujeres.

Extrañamente, una política de vivienda social que se nos ha presentado como exitosa parece terminar creando nuevos problemas sociales y urbanos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] “Entrevista a Patricia Poblete”, Ministra de Vivienda y Urbanismo, *El Mercurio*, 2006.
- [2] J. Salas. “Latinoamérica: hambre de vivienda.” *Boletín del Instituto de la Vivienda*. Santiago, Chile: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Vol. 17, No. 45, 2002, pp. 58–69.



**Figura 6.** Conjunto habitacional El Volcán 1998



**Figura 7.** Conjunto habitacional El Volcán 2011

- [3] G. Held. *Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*. Serie Financiamiento del Desarrollo 96. Santiago, Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), 2000.
- [4] S. Mayo. "Subsidies in Housing". En: *Sustainable Development Department Technical Papers Series SOC-112*. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank, Julio 1999.
- [5] E. Rojas. *The Long Road to Housing Reform. Lessons from the Chilean experience*. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank, Julio 1999.
- [6] C. Acevedo & W. Pleitez. *Opciones de financiamiento para una política de vivienda popular en Salvador*. San Salvador, El Salvador: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), 2003.
- [7] Entrevista personal al Arquitecto Alberto Andino, Quito, Octubre 2006.
- [8] A. Rodríguez & A. Sugranyes. "Introducción: Aportes para un debate." En: *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, ed. A. Rodríguez & A. Sugranyes. Santiago, Chile: Ediciones SUR, 2010.
- [9] M. E. Ducci. "Análisis crítico de la política de vivienda en Chile." Documentos, Serie Azul. Santiago, Chile: Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1994.
- [10] I. Poduje (2010). "Estudio Guetos en Chile" [en línea]. ATISBA, Estudios & Proyectos Urbanos. Fecha de Consulta: Noviembre 2011. Disponible en: [http://atisba.cl/wp-content/uploads/2011/10/Reporte\\_Guetos\\_en\\_Chile2010.pdf](http://atisba.cl/wp-content/uploads/2011/10/Reporte_Guetos_en_Chile2010.pdf)
- [11] A. Aravena et al. "Quinta Monroy." ARQ. Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, No. 57, Julio, 2004, pp. 30–33. Fecha de consulta: Noviembre 2011. Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/375/37505707.pdf>.
- [12] Sur Corporación de Estudios Sociales y Educación. *Las condiciones de vida en el parque acumulado de viviendas de bajo costo*, Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Segpres, PNUD, 2002.
- [13] C. Arriagada et al. "Satisfacción residencial en vivienda básica SER-VIU. La perspectiva del ciclo familiar", División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, Santiago, Chile: Minvu, 2001.
- [14] C. Arriagada et al. "Satisfacción residencial en vivienda básica SER-VIU. La perspectiva del capital social", División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, Santiago, Chile: Minvu, 2002.
- [15] L. Wacquant. "Las dos caras de un gueto. La construcción de un concepto sociológico" Renglones. Vol. 56, Enero-abril, 2004, pp. 72–80. Fecha de consulta: Noviembre 2001. Disponible en: [http://sociology.berkeley.edu/faculty/wacquant/wacquant\\_pdf/DOSCARASGUETO-Renglones.pdf](http://sociology.berkeley.edu/faculty/wacquant/wacquant_pdf/DOSCARASGUETO-Renglones.pdf)

#### BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- A. Gilbert. "La vivienda en América Latina" Serie Documentos de Trabajo, 1–7UE/Es. Banco Interamericano de Desarrollo, Septiembre, 2001. Fecha de consulta: Noviembre 2006. Disponible en: <http://indes.iadb.org/pub/I-7UE-Es.pdf>